

01 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

02 114年度板簡字第2399號

03 原 告 裕水事業股份有限公司

04 0000000000000000  
05 0000000000000000  
06 法定代理人 呂虹慧

07 0000000000000000  
08 訴訟代理人 賴增銓

09 0000000000000000  
10 被 告 京晨科技股份有限公司

11 0000000000000000  
12 法定代理人 楊文彬

13 訴訟代理人 施汎泉律師

14 洪鈞柔律師

15 吳立安律師

16 上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國114年12月1  
17 日言詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 原告之訴駁回。

20 訴訟費用由原告負擔。

21 事實及理由

22 一、原告主張：原告前向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路  
23 000號10樓房屋與地下一樓停車位及其坐落新北市○○區○  
24 ○段000地號土地（下稱系爭房地），而與被告於民國110年  
25 5月29日簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），簽約  
26 當時原告要求被告拆除自行增設隔間，被告向原告表明租賃  
27 系爭房地，故於系爭契約之特約事項約定「點交時，買賣雙  
28 方訂立租賃契約代點交。…」，而於第一期租賃契約到期  
29 時，兩造合意續租，並於112年4月1日兩造簽立上開房屋之  
30 房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定第二年租金每月新臺  
31 幣（下同）134,922元；詎被告於114年4月9日、同年月24日

01 突分別以LINE及函文告知原告其欲提前終止租約並於同年5  
02 月31日前搬離，被告應依系爭租約第十條（下稱系爭約定）  
03 第1項約定支付809,532元違約金，扣除被告已給付之押金23  
04 3,100元，及後續支付原告金額36,744元，尚餘539,688元，  
05 爰依系爭約定第1項提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給  
06 付原告539,688元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償  
07 日止，按年息5%計算之利息。

08 二、被告則以：系爭約定第1、2項分別係就「任一方租期屆至後  
09 不再續租」與「承租人提前終止租約」為約定，而系爭約定  
10 第1項係因兩造於系爭買賣契約特別事項約定「出租人若提  
11 前終止租約，應於六個月前以書面通知承租人。」，以保障  
12 承租人即被告於租約終止前，保留充裕時間安排自身客戶需  
13 求，而單方面要求出租人需提前6個月通知承租人，始得提  
14 前終止租約，故兩造於簽立系爭租約時方約定系爭約定第1  
15 項，然系爭約定第2項係賦予承租人得給付違約金以提前終  
16 止租約，出租人並無該項之提前終止權，本件被告係基於系  
17 爭約定第2項終止系爭租約，自無系爭約定第1項屆期前6個  
18 月通知之義務，原告據此主張被告未盡通知義務，而請求給  
19 付539,688元違約金，實屬無據等語，資為抗辯，並聲明：  
20 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告  
21 免為假執行。

22 三、得心證之理由：

23 原告主張兩造分別於上開時間簽立系爭買賣契約及系爭租  
24 約，被告復以前開方式分別通知原告於114年5月31日前提前  
25 終止租約，被告就系爭租約有給付押金233,100元，後續因  
26 提前終止租約有另支付原告金額36,744元等情，為被告所不  
27 爭執，是就此部分事實，固堪信為真正。原告另主張被告應  
28 依系爭約定第1項給付809,532元違約金，扣除被告前開押金  
29 及已給付部分，尚餘539,688元等節，則為被告否認。而  
30 按，解釋契約，應通觀契約全文及其體系，於文義上及論理  
31 上詳為推求，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易習慣等

01 其他一切證據資料，本於經驗法則及誠實信用原則，從契約  
02 之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，俾符締約兩造之共同  
03 真意（最高法院114年度台上字第1576號判決意旨可供參  
04 照）。經查：

05 (一)系爭租約第十條（提前終止租約）約定「本契約於租賃期限  
06 屆滿前，乙方不願續租時，需提前於屆期六個月前以書面通  
07 知甲方。甲方於屆期後，不願續租或需收回自用時亦同。未  
08 盡通知義務方，需支付六個月之租金，作為違約金（第1  
09 項）。乙方若欲提前終止租賃時，通知方式同前，並給付甲  
10 方貳個月之租金，作為違約金，始得終止租約（第2  
11 項）。」等節，有原告提出之系爭租約在卷可憑（見本院卷  
12 第23至26頁）。

13 (二)而查，依系爭約定第1項文義，顯係分別就出租人與承租人  
14 於原定租賃期間屆滿時，倘有不繼續承租或出租事宜所為通  
15 知義務之約定，而就承租人不繼續承租之情形，則課以承租  
16 人於「租賃期限屆滿」前6個月以書面通知出租人之契約義  
17 務，就出租人不願繼續出租時，則亦須以相同方式通知承租  
18 人，是系爭約定第1項情形，仍係以兩造間租賃關係存在至  
19 租賃期限屆至為前提；而依系爭約定第2項文義，則係就承  
20 租人於租賃期限屆至前，以提前終止兩造間之租賃關係所為  
21 約定，並課以承租人應依系爭約定第1項約定方式通知出租  
22 人之契約義務。再自系爭約定係以第1項及第2項分別約定之  
23 架構，顯係就承租人「租賃期限期滿不續租」及「租賃期限  
24 未滿提前解租關係」二不同情形分別約定，亦即前者與  
25 終止系爭租約效力無涉，後者則係於租賃關係存續中依該系  
26 爭約定第2項欲發生提前終止系爭租約之效力而為規範，倘  
27 認無論係租賃期限期滿不續租或未期滿前解租關係，均  
28 屬系爭約定第1項所定情形，則自無須分別約定。

29 (三)是自系爭約定之文義解釋及體系解釋綜合觀之，即已足認系  
30 爭約定第1項係就被告於系爭租約之租賃期限期滿前，於租  
31 賃期限屆滿後不續租時，課以被告於租賃期限屆滿前6個月

01 以書面通知原告之契約義務，倘違反該義務，則依同項後段  
02 約定需給付6個月租金作為違約金等節，核屬無疑。

03 (四)本件原告既係主張被告於114年4月9日、同年月24日突分別  
04 以LINE及函文告知原告其欲提前終止租約，而違反系爭約定  
05 第1項，而應依系爭約定第1項給付違約金等詞（見本院卷第  
06 133至134頁），則原告前開主張被告違約之事實，顯係指被  
07 告於租賃期限未滿提前解消租賃關係之情形（即系爭約定第  
08 2項），尚非係被告於租賃期限期滿時不續租之狀況（即系  
09 爭約定第1項），而不符合系爭約定第1項所約定要件，則原  
10 告依系爭約定第1項請求被告給付違約金，即屬無據。

11 四、從而，原告依系爭約定第1項，請求被告應給付原告539,688  
12 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%  
13 計算之利息，為無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
15 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日  
18 臺灣新北地方法院板橋簡易庭  
19 法 官 白承育

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日  
26 書記官 林祐安